

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERDASARKAN ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH LUNAS

Ruben Denny Djari
Fakultas Hukum
Pembimbing:
Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

ABSTRAK

Tesis ini membahas perlindungan hukum pembeli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang telah dibayarkan secara lunas. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, penjualan hak atas tanah dapat dilakukan di hadapan PPAT dengan Akta Jual Beli (AJB). Beberapa kondisi dapat menyebabkan AJB tidak dapat dilakukan sehingga dibuatkan terlebih dahulu Akta PPJB oleh notaris. Ketidaktepatan dan kekeliruan Notaris serta kecurangan pihak penjual dapat merugikan pembeli karena Akta PPJB tidak dapat dilanjutkan ke AJB. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yakni penelitian hukum yang dilakukan terhadap bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan atau literatur-literatur lainnya, serta penelitian terhadap asas-asas hukum dan terhadap sistematika hukum yang berkaitan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini. Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan studi kasus (*case study*). Hasil penelitian menyimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah dalam bentuk PPJB dan kuasa menjual adalah sah dan dapat digunakan menghadap PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 1 Tahun 1997 dengan syarat harga tanah telah terbayar lunas. Notaris bertanggung gugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata atas pembuatan akta PPJB dengan pembayaran lunas dan kuasa menjual, karena kelalaian dalam memeriksa bukti-bukti yang diperlihatkan penjual sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak yang telah melakukan pembayaran secara lunas atas tanah tersebut

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Perjanjian Jual Beli.

ABSTRACT

This thesis discusses the legal protection of the buyer based on the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) of land rights that have been paid in full. Based on Government Regulation (PP) Number 24 of 1997 concerning Land Registration as amended by Government Regulation No. 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration, the sale of land rights can be carried out before PPAT with a Sale and Purchase Deed (AJB). Several conditions can cause AJB cannot be carried out so that the PPJB Deed is made first by a notary. The inaccuracy and error of the Notary as well as the seller's fraud can harm the buyer because the PPJB Deed cannot be forwarded to AJB. This research is a normative juridical research, namely legal research conducted on primary legal materials consisting of statutory regulations or other literature, as well as research on legal principles and related legal systematics to answer the problems in this research. In this study, the author uses a statute approach, a conceptual approach, and a case study. The results of the study conclude that the sale and purchase of land rights in the form of PPJB and the power to sell is valid and can be used before PPAT to make a Sale and Purchase Deed (AJB) as stated in Article 37 paragraph (1) PP No. 1 of 1997 on condition that the land price has been paid in full. The notary is liable under Article 1365 of the Civil Code for the making of the PPJB deed with payment in full and the power to sell, due to negligence in checking the evidence shown by the seller, causing losses to the party who has paid in full for the land.

Keywords: *Legal Protection, Preliminary Agreement Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB), Sale and Purchase Agreements.*

